

PENUTUP

PENUTUP

Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah mengikut undang-undang muamalah Islam di Malaysia sekarang lebih tertumpu kepada penggunaan produk BBA terutamanya oleh sektor perbankan sama ada Islam ataupun konvensional. Penggunaan produk ini sepertimana yang telah diperbincangkan telah menimbulkan pelbagai kritikan dan masalah dari segi pelaksanaan perjanjian/kontrak itu yang dilihat dari segi prinsip Syariahnya merupakan satu *hīlah* bagi mengelak daripada terlibat dengan riba. Ianya juga dilihat hanya sebagai satu tempelan iaitu produk-produk yang ditawarkan dalam sektor perbankan Islam seperti tidak dapat lari daripada bayangan produk-produk sistem perbankan konvensional.

Selain itu, pemasukan syarat yang pelbagai di dalam kontrak pembelian rumah yang dilihat membebankan pengguna adalah lantaran daripada permasalahan yang serupa sehingga menyebabkan proses perjanjian pembelian perumahan itu menjadi terlalu panjang sehingga menimbulkan pelbagai kesulitan apabila proses tersebut berjalan. Hal ini diparahkan lagi apabila berlakunya pertikaian dalam pelaksanaan produk BBA. Pertikaian dalam pelaksanaan produk-produk perbankan Islam akan dirujuk ke mahkamah sivil dan bukannya ke mahkamah syariah kerana mahkamah Syariah tidak berbidangkuasa dalam pertikaian tersebut.¹ Hal ini terbukti dalam kes *Bank Islam lwn Adnan b. Omar* (Kuala Lumpur High Court Civil Suit No. S3-22-101-91 unreported). Hakim N.H.

Chan J. dalam penghakimannya memutuskan bahawa mahkamah sivil berbidangkuasa untuk mendengar kes tersebut kerana sektor perbankan tertakluk dalam senarai Persekutuan dan bank sebagai entiti korporat tidak mempunyai agama dan oleh itu tidak tertakluk di bawah bidangkuasa mahkamah Syariah.

Penulis berpendapat bahawa punca kepada segala permasalahan yang timbul ini adalah disebabkan oleh faktor-faktor utama prinsip Syariah yang diabaikan iaitu pengabaian penggunaan ijtihad dalam menangani permasalahan baru terutamanya terhadap produk-produk yang ditawarkan dalam sektor perbankan Islam. Di Malaysia misalnya terdapat dua faktor utama yang dikenali khususnya dalam produk pembiayaan pembelian perumahan dan produk-produk yang lain secara umumnya iaitu ketidakmampuan dalam menerokai produk-produk yang original dan inovatif serta permasalahan perbezaan pendapat dalam mengiktiraf produk-produk yang telah sedia wujud.² Akibat daripada itulah, fakta menunjukkan bahawa produk-produk perbankan Islam tidak dibuat khusus untuk keperluan semasa (*not really tailor-made for the users' needs*) tetapi lebih kepada '*custom-made products*' yang mungkin bersesuaian atau tidak bersesuaian dengan keperluan pengguna. Oleh sebab itulah sektor perbankan Islam masih dilihat ketinggalan di belakang sektor perbankan konvensional dari segi mengepalai sektor perbankan khususnya dalam memperkenalkan produk dan servis yang inovatif serta pelbagai.

Beralih kepada perjanjian jual beli rumah mengikut perspektif undang-undang muamalah Islam sepertimana yang telah dibincangkan dalam bab kelima,

penulis berpendapat konsep sewa beli adalah lebih praktikal dilaksanakan bagi menggantikan produk BBA dalam pembelian rumah. Walau bagaimanapun ianya memerlukan beberapa pindaan dan penyesuaian supaya selari dengan prinsip syariah. Penulis beranggapan pemakaian dan pengiktirafan konsep sewa beli ini yang telah sedia wujud dalam Akta Sewa Beli 1967 adalah lebih sesuai berbanding daripada mewujudkan satu konsep baru seperti AITAB di mana konsep ini adalah sama seperti konsep sewa beli yang telah sedia wujud dan teruji pemakaiannya. Oleh sebab itulah penulis berpendapat produk-produk yang telah sedia ada diiktiraf selagi bersesuaian dengan prinsip-prinsip Syariah supaya proses Islamisasi perundangan di Malaysia dapat direalisasikan.

NOTA Hujung

1. Bidangkuasa Mahkamah Syariah diberikan dalam perenggan 1 Senarai Negeri dalam Jadual ke Sembilan, Perlembagaan Persekutuan.
2. Dr Engku Rabiah Adawiah bt. Engku Ali “Development of Islamic Banking in Malaysia: Constraints and Opportunities from the Jurisprudential Perspective”, 11th Malaysian Law Conference, 8 - 10 November 2001, h. 3 dan 7 – 9.